MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 25/2002

George Muscat.

vs.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.
Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-appellant George Muscat datat 2 ta’ Awissu 2002 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar datat 19 ta’ Lulju 2002 permezz ta’ liema l-istess Onorabbli Bord cahad l-appell tal-esponenti minn rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fit-23 ta’ Frar 1994.

Illi l-appellant kien applika ghall-*alterations* u konsistenti f’ *“to convert washrooms into a penthouse and to install*

lift/motor room" fi 83, Manuel Dimech Street, Sliema. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet – *"since garages are being used as commercial premises."*

Illi l-esponent kien appella lill-Onorabbli Bord tal-Ippjanar fil-5 ta' Frar 1994.

Illi b'decizjoni tad-19 ta' Lulju 2002 l-Ewwel Onorabbli Bord cahad l-appell premess u kkonferma r-rifjut tal-permess.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bid-decizjoni premessa u qieghed ghaldaqstant jinterponi umili appell minnu.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

Illi fl-ewwel lok, l-Ewwel Onorabbli Bord ikkonsidra "l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell mhux wahda sanitorja" u li l-Bord kellhu bilfors irid japplika d-disposizzjonijiet tal-*P.A. Circular 2/96.* Illi l-konsiderazzjoni li l-applikazzjoni ma kenitx wahda sanatorja effettivament iddeterminat l-ezitu tal-appell. Huwa sottomess umilment li applikazzjoni biex tissanna zvilupp ma tirrikjedix l-uzu ta' xi kliem partikolari jekk mic-cirkostanzi jirrizulta li effetivament hemm zvilupp li gia qieghed jintalab li jigi ssanat. Id-decizjoni li l-appellant kellu jipprocedi b'applikazzjoni sanatorja kienet ghalhekk skorretta, u l-Bord kellu jezamina bir-reqqa l-izvilupp in kwistjoni kienx sanabbli. Fil-fatt il-kwistjoni kienet tqajjmet espressament quddiem il-Bord billi f'certu stadju tal-appell l-appellant kien issottometta li anke jekk il-fond ma kienx sanabbli bhala *penthouse,* kien dejjem sanabbli bhala *sixth floor.*

Ill fit-tieni lok, u ghal dak li jirrigwarda il-*garages* id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell kien zbaljat fil-ligi. L-obbligi tal-appellant in rigward tal-*garages* huma dawk stipulati fil-permess originali (2038/89). Mill-permess originali ma jirrizultax li l-appellant kien markut li ma juzax il-*garages* ghal-skopijiet kummercjali. Inoltre l-istess permess ma timponilu l-ebda obbligu li jimponi *garages*. Il-

konsiderazzjoni tal-*garages* tista’ tkun biss rilevanti ghal dik il-parti tal-bini li qieghda tintalab li tigi ssanata u ghandha tkun limitata precizament ghal dik il-parti tal-bini. Minflok l-ewwel Onorabbli Bord implika obbligu anke fejn ma kienx jezisti bil-ligi.

Illi fit-tielet lok l-appellant jirrileva umilment illi l-ewwel Onorabbli Bord kellha tapplika d-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 55 B tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (kif emendat bl-Att XX ta’ l-2001)** u dan *stante* li rrizulta minghajr dubju li l-izvilupp kien sar ferm qabel ma’ saret l-applikazzjoni.

Illi fir-raba’ lok u fi kwalsiasi kaz l-esponent qieghed jirriserva l-posizzjoni tieghu dwar il-hsara li huwa sofra meta l-process intilef u b’hekk gie ppregudikat l-appell tieghu.

Illi l-appellant qieghed jirriserva li jaghmel sottomissjonijiet dettaljati in sostenn tal-appell tieghu, u fil-waqt li jirreferi ghal dawk is-sottomissjonijiet minnu maghmula quddiem l-Awtorita’ appellata jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 19 ta’ Lulju 2002 u tordna l-hrug tal-permess relattiv.

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 19 ta’ Lulju 2002 esebita a fol. 4 sa fol. 16 tal-process u dokumenti ohra esebiti sa fol. 19 tal-process;

Rat ir-risposta ta’ l-appell tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp datata 10 ta’ Settembru 2002 a fol. 20 sa 26 A tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

1. Illi qabel xejn ghandha ssir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu stante li l-Qorti kompetenti f’dawn it-tip ta’ appelli hija “Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)” u ghalhekk gialadarba ssir tali korrezzzjoni b’ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni.

2. Illi permezz ta’ l-applikazzjoni nurmu 4563/94 l-apellant applika *“to convert washrooms into a penthouse and to install lift/room”* fi 83, Triq Manwel Dimech, Sliema. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp b’decizjoni datata tlieta u ghoxrin (23) ta’ Frar 1994.

3. Illi l-applikant appella minn dan ir-rifjut quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li madankollu b’decizjoni moghtija fid-dsatax (19) ta’ Lulju 2002 cahad l-appell ta’ l-applikant u kkonferma r-rifjut tal-permess, u dan *stante* li galadarba l-applikant ma’ applikax ghall-issanzjonar ta’ l-illegalitajiet li hemm fuq is-sit skond kif tirrikjedi c-cirkolari 2/96, li m’hemmx *provision* ghall-spazju addizzjonali ghall-ipparkjar, li l-izvilup jikser il-*height limitation, u l-car parking space* ma’ giex provdut skond il-*policies.*

4. Illi l-applikant interpona l-appell odjern quddiem din l-Onorabbli Qorti mid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar hawn fuq imsemmija.

5. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir skond l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ Izvilupp (Kap. 356)** li jghid hekk:-

“Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta’ l-Appell (Kompetenza Inferjuri)”;

Illi fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dan ghandu jsir minn punti ta’ ligi li jkun gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord u li jkunu decizi mill-istess Bord. Dan kien konfermat diversi drabi b’ sentenzi ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **“Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (deciza 31 ta’ Mejju 1996), fejn gie spjegat illi:-

“Din il-Qorti tista’ tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m’ hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’

provi… Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata."
Illi fil-kaz in ezami l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment iddecieda li l-applikazzjoni ma kenitx wahda sanatorja *ai termini* ta' *Circular* 2/96, u l-*height limitation* relattivia, li hija ta' natura mandatorja ghall-kaz in ezami. Il-Bord applika wkoll il-*policies* relattivi dwar l-ipparkjar u ddecieda li l-izvilupp propost ma jikkonfermax ma' tali *policies.*

Inoltre', huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell, li huwa kompost, *inter alia*, minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (**"Alfred Grech vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** – 31 ta' Mejju 1996 appell nru. 93/94). Ghalhekk il-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs. Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (deciza 24 ta' April 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

"Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni ta' l-ezercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda

tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond it-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta."

Dan l-insenjament kien konfermat f'diversi sentenzi ohra fosthom **Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (28 ta' Frar 1997) fejn il-Qorti qalet illi:-

"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe' l-artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece jrid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta".

Illi l-istess insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cioe' **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (31 ta' Mejju 2002 appell nru 165/97) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din l-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f' punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m 'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti".

Illi jekk wiehed janalizza l-aggravji ta' l-appellant jirrizulta li dawn jitrattaw biss punti ta' fatt. L-ewwel aggravju huwa li l-applikazzjoni hija fil-fatt wahda ta' natura sanatorja. Jigi sottomess illi d-definizzjoni ta' natura ta' applikazzjoni mhijiex punt ta' dritt izda kostatazzjoni ta' fatt. L-istess jinghad fir-rigward tat-tieni aggravju, u cioe' li l-permess originali ma kienx jimponi li l-*garages* ma jintuzawx ghal skopijiet kummercjali. L-interpretazzjoni tal-kundizzjonijiet f' permess certament li ma tistax titqies li hija punt ta' dritt. Lanqas ma huwa punt ta' dritt li fuqu jista' jsir appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

6. Minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa illi l-applikazzjoni tieghu kienet fil-fatt sanatorja. Fil-fatt minn analizi tac-Cirkulari 2/96 jirrizulta li l-principju generali huwa li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp m'ghandhiex tikkunsidra l-applikazzjoni ghall-izvilupp jekk l-izvilupp illegali li jkun sar fis-sit ma jigix l-ewwel regolarizzat. F'dan il-kaz l-appellant stess qed jammetti li hemm zvilupp irregolari, u cioe' il-*penthouse* u l-*lift/motor room* kif ukoll il-fatt illi l-*garages* (li huma minghajr permess) qed jintuzaw ghal skopijiet kummercjali minflok ghall-ipparkeggjar tal-karozzi, izda l-appellant qed isostni li l-applikazzjoni tieghu tkopri tali zvilupp irregolari.

Ir-regolamenti jipprovdu ghall-zewg metodi ta' kif tista' ssir ir-regolarizazzjoni. L-ewwel metodu huwa billi ssir applikazzjoni specifika sabiex l-izvilupp illegali jigi sanzjonat. Dan certament mhuwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna.

It-tieni metodu huwa li ssir applikazzjoni li tinkludi l-izvilupp illegali. L-appellant qieghed jissottometti li l-applikazzjoni li ghamel kienet tinkludi tali zvilupp illegali. Madankollu, lanqas dan it-tieni metodu ta' regolarizazzjoni ma huwa applikabbli. Dan ghaliex l-istess Cirkulari 2/96 tkompli tghid hekk:

"However in the latter case (u cioe' meta l-izvilupp illegali jkun inkluz ma' propost zvilupp gdid f'applikazzjoni wahda)

it must be made clear in the application what development is covered (both in the description on the application form and in the drawings and plans), in order that the Planning Authority is sure that the unauthorized development does form part of the application".

F'dan il-kaz, l-applikazzjoni odjerna kienet *"to convert washrooms into a penthouse and to install lift/motor room",* u mkien ma ssir xi forma ta' referenza ghall-izvilupp illegali. Anzi, kif qal tajjeb il-Bord, ghaldaqstant il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien marbut permezz tas-Cirkulari 2/96 illi jirrifjuta l-applikazzjoni *stante* illi din ma kinitx tissodisfa r-rekwiziti tas-Cirkulari 2/96 billi ma kinitx tkopri l-izvilupp illegali li kien hemm fuq is-sit. Huwa irrelevanti li l-kwistjoni tas-sanabblita' *o meno* tqajmet fil-proceduri quddiem il-Bord, ghaliex ir-regolamenti huma cari, u cioe' li l-applikazzjoni trid tkun jew wahda specifikament sanatorja jew alternattivament wahda li tinkludi l-izvilupp illegali.

7. Illi dwar it-tieni aggravju jinghad illi l-permess originali numru 3320/89/2038/89 kien sabiex jinbena *block* b'hames sulari b'erba *units* ta' natura kummercjali fl-ewwel sular *(ground floor)*. Il-permess originali ma kienx jahseb ghal *garages* u lanqas qatt ma saret xi referenza ghal tali *garages* f'applikazzjonijiet sussegwenti li saru mill-applikant fuq is-sit. Ghaldaqstant mhux talli ma kienx permess l-uzu kummercjali ta' dawn il-*garages* skond il-permess originali, izda lanqas ma kien hemm permess ghal dawn il-*garages*. Wiehed minn dawn il-*garages* qed jintuza ghal skopijiet kummercjali filwaqt li l-iehor qed jintuza bhala ufficcju ta' avukat.

Dwar l-argument li l-konsiderazzjoni dwar il-*garages* ghandha tkun limitata ghal parti tal-bini li qed tintalab li tigi ssanata, issir referenza ghal dak li ntqal izjed 'l fuq, u cioe' li l-applikazzjoni odjerna mhijiex fil-fatt wahda sanatorja.

8. Illi dwar it-tielet aggravju jinghad illi l-**artikolu 55B ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp** mhuwiex applikabbli ghall-kaz in kwistjoni *stante* li skond is-sub-artikolu erbgha (4) ta' dan l-artikolu, l-applikant ghandu jitlob lill-Awtorita' li

l-izvilupp illegali jigi ssanat skond il-proceduri normali, liema talba ghas-sanzjonar ma saritx.

9. Illi dwar ir-raba' u l-ahhar talba jinghad illi r-rikors ma jispjegax ghal liema appell qed issir referenza u cioe' jekk hux ghall-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jew jekk hux issir referenza ghall-appell odjern. Fi kwalunkwe kaz jinghad illi ma jirrizultax illi l-appellant sofra xi pregudizzju ghad-drittijiet tieghu, u dan *stante* li fir-rigward ta' l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu l-opportunita' jaghmel diversi sottomissjonijiet dwar il-pozizzjoni tieghu, filwaqt illi l-fatt illi sar ir-rikors ta' l-appell odjern huwa prova cara li l-appellant kien f'pozizzjoni li juzufruwixxi mid-dritt tieghu li jappella quddiem din l-Onorabbli Qorti.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata dsatax (19) ta' Lulju 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant George Muscat, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-dsatax (19) ta' Lulju 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta’ Ottubru 2002, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“George Muscat vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali datati 27 ta’ Jannar 2003; 7 ta’ April 2003; 24 ta’ Novembru 2003, 21 ta’ Jannar 2004; 28 ta’ April 2004 fejn l-istess appell gie diferit *sine die*.

Rat ir-rikors ta’ l-appellant datat 14 ta’ Lulju 2004 fejn talab li l-appell jigi riappuntat sabiex jigi trattat u deciz skond il-ligi, u d-digriet datat 20 ta’ Ottubru 2004 moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Imhallef Philip Sciberras fejn l-istess rikors gie milqugh u l-appell gie ri-appuntat sabiex jinstema’ minn din il-Qorti kif

attwalment presjeduta ghad-9 ta’ Frar 2005 (fol.38 u 39 tal-process).

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Frar 2005 fejn ma deher hadd u l-appell gie diferit *sine die.*

Rat ir-rikors ta’ l-appellant datat 28 ta’ April 2005 fejn talab li l-appell jigi riappuntat sabiex jigi trattat u deciz skond il-ligi, u d-digriet datat 22 ta’ Gunju 2005 fejn stess rikors gie milqugh u l-appell gie ri-appuntat sabiex jinstema’ fl-24 ta’ Jannar 2006.

Rat in-nota ta’ l-appellant datata 16 ta’ Mejju 2005 fejn l-istess esebixxa appikazzjoni ghall-zvilupp *“to sanction and regularise the construction of a sixth floor & lift well. Change of use from commercial shop to office”* Applikazzjoni Numru 4703/2002 datata 21 ta’ Awissu 2002 u diversi dokmenti nkluzi dawk tat-22 ta’ Lulju 2004 u ta’ l-24 ta’ Settembru 2004 kollox minn fol. 49 sa fol. 70 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta’ Jannar 2006 fejn l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 t’April 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorita’ appellata fis-sens li tordna li ssir korrezzjoni fir-rikors ta’ l-appell ta’ l-appellant u fl-appell tieghu b’dan li l-Qorti kompetenti ghandha tigi ndikata bhala “Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)” u ghalhekk tordna li ssir ukoll l-istess korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni u fl-atti kollha relattivi ta’ dan l-appell.

Illi dwar dan l-appell jinghad li l-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell kienet tikkoncerna talba mill-appellant applikant sabiex isiru minnu alterazzjonijiet u konsistenti f’talba *“to*

convert washrooms into a penthouse and to install lift/motor room" fi 83, Manuel Dimech Street, Sliema".

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu tad-19 ta' Lulju 2002 u wara li elenka l-istorja ta' dan l-izvilupp li ilha pendenti mill-24 ta' Awissu 1989, u wara li kkonsidra l-aggravji kollha ta' l-appellent quddiemu, iddecieda li peress li wiehed mill-garaxxijiet kien qed jintuza' ghal tip ta' uzu mhux kopert bil-permess ta' zvilupp u peress li kien qed jintalab permess ghal zvilupp li kien gja sar, u minhabba li l-applikazzjoni hekk sottomessa ma kenitx wahda sanatorja u lanqas kienet konformi ma' dak li tipprovdi c-Cirkulari 2/96 l-istess appell kien qed jigi rifjutat, kemm ghall dawn ir-ragunijiet u kif ukoll peress li ma kienx hemm provizzjoni ghal dak li ssejjah bhala *addittional parking spaces* skond il-*policies* vigenti u wkoll peress li l-gholi propost jikser il-*height limitation;* dwar dan l-ahhar punt l-istess Bord indika li huwa kien tenut li josserva l-istess *height limitation* skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** u b'hekk minhabba dawn ir-ragunijiet kollha l-appell gie michud; innota wkoll fl-ahharnett li *l-car parking space* ma kienx qed jigi provdut kif titlob il-*policy* vigenti dak in-nhar.

Illi min-naha taghha l-Awtorita' appellata eccepiet preliminarjament li l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi kif rikjest mill-**artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar.**

Illi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, jghid testwalment illi:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41 (6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord".

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:

“Din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu”.

Illi ukoll fil-kawza **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

“Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata”.

Illi fl-istess imsemmija sentenza ta’ **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** inghad illi:-

“Il-ligi tghid espressament fl-artikolu 15 (2) li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar:

“Punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru - punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni

tieghu). Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza' kliem bhal dan, ma hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz".

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine vs.* Chairman tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjesuta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju tal-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) tal-Att Numru I tal-1992). Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appellabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzjarju ('judicial review'), kif previst mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12). L-istess aggravju, izda ma hux sindikabbli minn din il-Qorti fil-kors tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) u cjoe`:-

"Dan kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi l-istess sentenza tkompli tghid b'mod mill-iktar car il-limiti li l-appell skond id-disposizzjonijiet imsemmija taht l-**Att Numru I tal-1992** huma permessibbli u cjoe":-

"Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrivedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista' u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrelevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindikabbli minn din l-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi a bazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnfisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita' taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta' dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord t' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ghandhiex rimedji ohra li tista' anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinarji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, pero' certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Att I tal-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-aktar skjet u definit.

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine* vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad ukoll li: -

*"Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bbazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat il-kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu……Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittenta jirrendi d-decizjoni appellabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, ibbazat fuq in-nuqqas ta' osservanza ma' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta' lok ghal stharrig gudizzjarju ("judicial review') kif previst mill-***Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12).*** *L-istess aggravju, izda ma hux sindakabbli minn din il-Qorti fil-kors tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".*

Illi dan kollu gie kkonfermat bis-sentenza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Kummissjoni ghal-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) fejn inghad li:-

"Dan kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi dan kollu gie wkoll kkonfermat fis-sentenza **"John Calleja et nomine vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (A.C) (RCP) 27 ta' Jannar 2005 fejn inghad li:-

"Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevidi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece', din il-Qorti tista' u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni xi fatti relevanti jew anke li l-Bord ha inkonsiderazzjoni i fatti rrelevanti, ma jikostitwixxux punt

ta' dritt deciz mill-Bord, u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindikabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi tenut kont ta' dan kollu din il-Qorti thoss li certament l-appell interpost ma huwiex ammisibbli taht il-binarju ta' l-artikolu citat u l-interpretazzjoni konstanti ta' l-istess minn dawn il-Qrati u dan ghaliex l-appell maghmul mir-rikorrenti ma jammontax ghall-appell fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dan japplika certament ghat-tieni aggravju ta' l-appellant fejn qed isostni li fejn l-istess Bord ta' l-Appell iddecieda li kien qed isir uzu minn *garage* jew *garages* ghal uzu kummercjali jew ghal uzu ta' ufficcju ta' avukat u dan ma kienx kopert mill-permess originali li nhareg favur l-appellant odjern, din il-materja hija certament punt ta' fatt li dwaru l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu l-kompetenza esklussiva bhala kwistjoni ta' fatt li ma hijiex impunjabbli quddiem din il-Qorti u dan skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** hawn citat.

Illi din il-Qorti thoss li fih innifsu dan huwa biss punt ta' fatt u wkoll biss applikazzjoni ta' ligi u *policies* relattivi ghall-kaz in ezami u allura ma kien hemm fl-istess sentenza l-ebda determinazzjoni ta' dritt appellabbli quddiem il-Qorti abbazi tal-ligi vigenti, iktar u iktar kif l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi fir-rigward tat-tielet aggravju u l-applikazzjoni ta' l-**artikolu 55 B tal-Kap 356** ghall-kaz odjern, din il-Qorti tinnota li l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu bl-ebda mod ma giet sottemessa quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u fil-fatt il-kaz mill-istess Bord ma gie bl-ebda mod deciz b'riferenza ghall-istess artikolu llum sottomess biss mill-appellant f'dan l-appell odjern quddiem din il-Qorti; b'hekk biss dan ifisser li l-kaz prezenti ma huwiex appell li huwa ammissibbli taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356,** u anke fil-kuntest ta' dan l-

aggravju l-appell ta’ l-appellanti qed jigi ghalhekk rigettat. Fil-fatt fl-ebda parti fil-proceduri u lanqas fid-decizjoni ta’ l-istess Bord qatt ma saret riferenza ghall-istess artikolu u ghalhekk certament li dan irrendi l-istess aggravju wiehed mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta’ l- **artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi mhux hekk biss izda ghall-komplettezza u korrettezza jinghad li dan l-artikolu ma huwiex applikabbli ghall-kaz odjern ukoll peress li l-istess applikazzjoni ghall-izvilupp proposta mill-appellanti qatt ma’ kienet indikata li kienet wahda sanatorja fit-termini indikati fis-subartikolu ndikat, apparti li d-dispozizzjonijiet tas-subartikolu wiehed ta’ l-istess artikolu ma jidhirx li japplikaw ghall-kaz in ezami.

Illi dwar ir-raba’ allegat aggravju u cjoe’ fejn l-appellanti qed jirriserva l-posizzjoni tieghu ghaliex allega li soffra hsara meta l-process relattiv intilef, dan certament ma huwiex aggravju fih innifsu li ghandu jew jista’ jifforma l-bazi ta’ appell u certament huwa ghal kollox barra il-binarji ndikati u mposti fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356;** anzi din il-Qorti thoss li dan l-allegat aggravju huwa kompletament bla ebda bazi.

Illi fl-ahharnett din il-Qorti ser titratta l-ewwel aggravju fejn l-appellant qed isostni li c-Cirkolari 2/96 ma kellhiex tigi applikata ghall-kaz in ezami ghaliex ghalkemm l-appellant jew l-applikant ma semmiex fl-applikazzjoni tieghu li din kienet applikazzjoni sanatorja, fil-fatt hekk kienet u ghalhekk l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, dejjem skond l-appellanti, zbalja meta applika l-istess cirkolari ghall-kaz in ezami, ghaliex l-istess zvilupp setgha facilment jigi sanzjonat kieku gie trattat fil-mertu – hekk issottemetta l-appellanti.

Illi din il-Qorti thoss li dan huwa wkoll infondat u dan peress li huwa car bhala fatt li l-applikazzjoni li giet sottomessa mill-applikant (l-appellanti odjern) kienet saret biss sabiex *washrooms* jigu konvertiti f’*penthouse* u wkoll sabiex jinghata permess sabiex jigi nstallat *lift/motor room* fi Triq 83, Manuel Dimech Street, Sliema, u fil-fatt mkien ma’ jidher mill-istess applikazzjoni li din kienet

applikazzjoni sabiex tissanzjona xoghol jew zvilupp li kien gja sar. L-impressjoni fl-istess applikazzjoni kienet li x-xoghol jew zvilupp kien ghad irid issir meta rrizulta li fil-fatt l-istess xoghol jew zvilupp li ghalih kienet qed issir l-applikazzjoni kien gja sar u nbena; dan fih innifsu jfisser li t-termini tac-Cirkolari 2/96 ma' gewx osservati, u allura l-istess Bord kien korrett fl-applikazzjoni taghha u din kienet kostatazzjoni ta' fatt u l-applikazzjoni ta' cirkolari li kienet tispetta l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar; u din il-Qorti ghal kull bwon fini tghid ukoll li l-istess Bord ta' l-Appell kien korrett fl-applikazzjoni ta' l-istess cirkolari fid-dawl ta' l-applikazzjoni sottomessa

Illi mhux hekk biss izda jidher mill-atti processwali u wkoll mill-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li kien hemm ukoll mankanzi ohra fl-istess binja li ma kienux koperti bil-permess, u li dwarhom ma kien hemm ebda talba sabiex l-istess jigu sanzjonati u fil-fatt ma kienu lanqas dawn indikati fl-istess applikazzjoni ta' l-appellant illum taht ezami u dan allura jfisser ukoll li dak mitlub mill-appelanti ma kienx lanqas ikopri l-mankanzi kollha fl-istess zvilupp li ma kienux konformi mal-permessi ezistenti, bhal per ezempju l-uzu tal-*garage* jew *garages* u l-ispazzju ghall-ipparkjar tal-karozzi skond il-*policies* vigenti, b'dan ghalhekk li konsistentament ma' dak li intqal fl-istess sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tali applikazzjoni qatt ma' setghet tigi kkonsidrata bhala wahda sanatorja; ghalhekk jidher car mill-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li d-decizjoni raggunta kienet wahda korretta u dan apparti wkoll li d-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar inhadet ukoll fuq diversi konsiderazzjonijiet ta' fatt u bl-applikazzjoni ta' *policies* li huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Dawn kollha saret riferenza ghalihom fl-istess decizjoni u certament kollha kemm huma kienu fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar bhala punti ta' fatt u applikazzjoni tal-*policies* relattivi ghall-kaz in ezami. Ghalhekk dan l-ewwel aggravju qed jigi michud ukoll.

Illi fl-ahharnett jidher li l-istess appellant dan fehmu sew ghaliex fil-mori ta' dan l-appell huwa ssottometta

applikazzjoni ohra din id-darba fejn jinghad car li huwa kien qed jitlob li l-izvilupp li gja sar jigi sanzjonat u wkoll fejn jidher li indika l-izviluppi kollha indikati, tant li fl-istess applikazzjoni gdida t-talba tieghu kienet *"to sanction and regularise the construction of a sixth floor & lift well. Change of use from commercial shop to office"* Applikazzjoni Numru 4703/2002 datata 21 ta' Awissu 2002. Dan jirrizulta min-nota ta' l-appellant datata 16 ta' Mejju 2005 u wkoll mid-dokumenti hemm annessi nkluz l-applikazzjoni gdida; huwa car anke f'dan id-dokument li l-istess appellant kien qed jimxi fuq dak provdut fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar anke fil-kuntest ta' applikazzjoni vera u proprja ta' sanzjonar ta' xoghol jew zvilupp li kien diga sar, u allura jidher li almenu bhala procedura l-istess appellanti kien qed josserva dak li gie ndikat lilu fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mertu ta' dawn il-proceduri; certament li dan l-agir ta' l-appellant innifsu jimmilita kontra l-posizzjoni tieghu li ha f'dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk l-appell ta' l-appellant George Muscat ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess.

III.   KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fir-risposta taghha datata 10 ta' Settembru 2002 inkwantu l-istess huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, konsegwentement **tichad l-appell interpost mill-appellanti George Muscat permezz tar-rikors tieghu datat 2 ta' Awissu 2002** minhabba r-ragunijiet fuq premessi u b'hekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"George Muscat vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tad-19 ta' Lulju 2002 (PAB 43/94/KA).

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti George Muscat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------